Deutscher Bundestag **Drucksache 17/8516**

17. Wahlperiode 30. 01. 2012

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Nicole Maisch, Dr. Gerhard Schick, Ingrid Hönlinger, Daniela Wagner, Cornelia Behm, Harald Ebner, Bärbel Höhn, Memet Kilic, Undine Kurth (Quedlinburg), Dr. Konstantin von Notz, Friedrich Ostendorff, Markus Tressel und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher vor Schrottimmobilien als Vermögensanlage

Seit den 90er-Jahren werden systematisch minderwertige Immobilien (sogenannte Schrottimmobilien) als Vermögensanlage oder Altersvorsorge über unterschiedliche Vertriebswege verkauft. Bei diesen Schrottimmobilien ist der Verkehrswert erheblich geringer als der vom Anleger aufgenommene Kredit. Kommt es zu einem vorzeitigen Verkauf oder der Verwertung der Immobilie, erleiden Anleger teils existenzbedrohend hohe Verluste. In Deutschland wurden bereits Hunderttausende Opfer dieser Erwerbermodelle. Die Geschädigten suchen nach wie vor rechtlichen und staatlichen Schutz.

Die Finanzierung der Immobilienkredite wurde teilweise von namhaften Kreditinstituten wie der Deutschen Bausparkasse Badenia AG und der früheren Hypo-Vereinsbank angeboten. Die Verträge wurden oftmals von sogenannten Mitternachtsnotaren beurkundet, die auch kurzfristig und zu ungewöhnlichen Geschäftszeiten bereit standen. Ein prominentes Beispiel hierfür ist der ehemalige Berliner Senator für Verbraucherschutz Michael Braun.

So entstand ein Vertriebssystem, das Verbraucherinnen und Verbrauchern die zwingend notwendige Vorbereitungszeit und Prüfmöglichkeit unter Hinzuziehung von externen Experten erschwert und gesetzliche Schutzregeln unterläuft.

Stellen betroffene Verbraucherinnen und Verbraucher fest, dass der Wert der Immobilie sehr viel niedriger als angenommen ist, wird aus der Geldanlage ein lebenslanges Verschuldungsproblem. Bisherige gesetzliche Regeln (vgl. Vorbemerkung der Bundesregierung auf Bundestagsdrucksache 16/7666) konnten den Anlagebetrug mit Schrottimmobilien nicht wirksam verhindern. Präventionsmaßnahmen und Initiativen für mehr Verbraucherschutz sind dringend geboten.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie beurteilt die Bundesregierung die angesprochene Veräußerungspraxis von Schrottimmobilien im Vergleich zum Stand der Dinge im Januar 2008. Sind seitdem Neufälle in nennenswerter Anzahl hinzugekommen?

2. Welche Erkenntnisse aus der Praxis von Überwachungs- oder Aufsichtsgremien liegen der Bundesregierung über rechtswidrige geschäftliche Handlungen und Verbraucher und Verbraucherinnen benachteiligende Vertragsabschlüsse bei Immobiliengeschäften vor?

3. Welche Erkenntnisse aus Gerichts- oder Ermittlungsverfahren über rechtswidrige geschäftliche Handlungen und Verbraucher und Verbraucherinnen benachteiligende Vertragsabschlüsse bei Immobiliengeschäften liegen der Bundesregierung vor?

4. Welche Vertriebswege wurden für den Verkauf dieser Anlagemodelle genutzt?

   Welche Finanzunternehmen waren am Vertrieb beteiligt?

5. Welche Maßnahmen hat die Bundesregierung ergriffen, um ihr eklatantes Erkenntnisdefizit zu sogenannten Strukturvertrieben zu beheben (Antwort der Bundesregierung zu den Fragen 2, 3, 4 und 5 auf Bundestagsdrucksache 17/2287)?

6. Mit welcher Begründung wurden im Rahmen des neuen Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) die bisherigen Einschränkungen im Anwendungsbereich des Verkaufsprospektgesetzes weitgehend übernommen und Vermögensanlagen in § 1 Absatz 2 VermAnlG abschließend definiert, so dass etwa kreditfinanzierte Immobilien (damit auch sogenannte Schrottimmobilien) vom Anwendungsbereich ausgenommen sind?

7. In welcher Weise leistet das Gesetz zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrechts einen Beitrag zum Schutz vor dem Erwerb von Schrottimmobilien, und wenn nicht, warum hat die Bundesregierung die Gelegenheit zum Ausbau des Verbraucherschutzes ungenutzt verstreichen lassen?

8. Wie beurteilt die Bundesregierung die Forderung, dass Immobilien als Anlageform, wenn sie mit einem einheitlichen Plan und in organisierter Form an eine Vielzahl von Anlegerinnen und Anleger vertrieben werden, auch vom Anwendungsbereich des VermAnlG umfasst und der Prospektpflicht unterliegen sollten (vgl. Peter Mattil, Rechtanwälte Mattil & Kollegen, in Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögenanlagenrechts, S. 4)?

9. Warum griff die Bundesregierung den Vorschlag nicht auf, keine abschließende Definition von Vermögensanlagen im Sinne des VermAnlG vorzunehmen, um alle Kapitalanlagen erfassen zu können und hierfür die Freiheit des Kapitalverkehrs gemäß Artikel 63 ff. Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) heranzuziehen, die den Verkehr von Geld- und Sachkapital in erster Linie zu Anlage- oder Investitionszwecken umfasst, und sodann alle Beratungs- und Vermittlungsdienstleistungen in diesem Zusammenhang dem VermAnlG zu unterstellen (vgl. Olaf Methner, Kanzlei Baum, Reuter & Collegen, in Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögenanlagenrechts, S. 3)?

10. Wie beurteilt die Bundesregierung das Bedürfnis weitergehender gesetzlicher Vorgaben für die Bereiche der Kreditvermittlung und der Vermittlung von Anlageimmobilien – im Vergleich zu den derzeitigen – vor dem Hintergrund, dass zu befürchten ist, dass Marktteilnehmer, die nicht die durch die Novellierung der Finanzanlagenvermittlung eingeführten Mindeststandards erfüllen, in diese Marktsegmente ausweichen könnten?

11. Hält die Bundesregierung es für notwendig, durch eine gesetzliche Regelung sicherzustellen, dass jede in den Vertrieb von Immobilien oder Immobilienfondsanteilen eingeschaltete Person, die durch Aufnahme kreditrelevanter Daten, Überlassung von Vertragsformularen oder auf sonstige Weise den Abschluss eines Darlehensvertrags zur Finanzierung des Erwerbs vorbereitet oder dazu beiträgt, auch als Erfüllungsgehilfe des finanzierenden Instituts zu qualifizieren ist, wie dies den Rechtsgrundsätzen außerhalb des bankvertraglichen Verkehrs durchgehend entspricht?

12. Welche Schlussfolgerung zieht die Bundesregierung aus der Kritik, dass die finanzierende Bank gesetzlich nicht verpflichtet ist, eine persönliche Analyse der Vermögensverhältnisse des Kunden vorzunehmen und mögliche Garantiepflichten zu überprüfen?

13. Beabsichtigt die Bundesregierung die Haftung von finanzierenden Onlinebanken, die keinerlei eigene Beratung leisten, neu zu regeln?

    Ist beabsichtigt, eine Pflichtversicherung für Vertriebsunternehmen und Vermittler zur Abdeckung des Haftungsrisikos vorzuschreiben?

14. Wie bewertet die Bundesregierung die Effizienz der Aufsichtsstrukturen und -tätigkeit bei Immobilienmaklern, Kreditvermittlern und sogenannten Strukturvertrieben als Gesamtaufgabe von Bund und Ländern im Hinblick auf einen funktionierenden Verbraucherschutz?

15. Welche Kreditinstitute sind der Finanzaufsicht als Finanzierer sogenannter Schrottimmobilien bekannt, und welche Maßnahmen zum Schutz der Verbraucher und Verbraucherinnen hat die Finanzaufsicht ergriffen?

16. Beabsichtigt die Bundesregierung, die Verbraucherschutzregeln für kreditvermittelte Immobiliengeschäfte und die Rechts- und Finanzaufsicht bei verbundenen Kreditimmobiliengeschäften zu überarbeiten?

17. Welche wissenschaftlichen Studien hat die Bundesregierung zum Verbraucherschutz beim Immobilienkauf, insbesondere zu Erwerbermodellen im strukturierten Vertrieb und im Grauen Kapitalmarkt, erstellen lassen, bzw. welche sind ihr bekannt?

18. Welche rechtlichen und tatsächlichen Maßnahmen zum Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher bei Immobiliengeschäften hat die Bundesregierung seit dem Jahr 2007 auf den Weg gebracht und evaluiert?

19. Welche Evaluation mit welchem Ergebnis hat die Bundesregierung zu dem im Jahr 2002 neu eingefügten Absatz 2a in § 17 des Beurkundungsgesetzes (BeurkG) durchgeführt?

20. In welcher Weise hat die Bundesregierung Erfahrungen zu § 17 Absatz 2a BeurkG gesammelt, die sie zu der Einschätzung führten, der Verbraucherschutz sei damit deutlich verbessert (Antwort der Bundesregierung zu Frage 18 auf Bundestagsdrucksache 16/7666)?

21. Teilt die Bundesregierung die Einschätzung der Bundesnotarkammer, dass § 17 Absatz 2a BeurkG in zahlreichen Punkten zu Unsicherheiten führt, und wie bewertet sie die Anwendungsempfehlungen der Bundesnotarkammer vom 28. April 2003, u. a. zu Hinwirkungspflichten des Notars und zur Zwei-Wochen-Frist?

22. Wie bewertet die Bundesregierung die Effizienz des § 17 Absatz 2a BeurkG angesichts der auch im Jahr 2011 weit verbreiteten Praxis sogenannter Mitternachtsnotare, Beurkundungen auch kurzfristig vorzunehmen, und durch die Verwendung von „Kenntnis- und Erhaltens-Klauseln“ und durch klauselmäßige „Verzichte auf Verlesen und Beifügen“ diese Vorschrift systematisch zu unterlaufen?

23. Wie bewertet die Bundesregierung die Organisation der Notaraufsicht angesichts der Stellungnahme der Berliner Notarkammer, die Aufklärungspflicht der Notare „würde gegen die Ihnen auferlegte Neutralitätspflicht verstoßen…“ (Berliner Morgenpost vom 5. Dezember 2011, „Vorwürfe gegen Braun“)?

24. Wie bewertet die Bundesregierung die Möglichkeit der Aufsplittung und jeweils gesonderten Beurkundung von Immobilienkaufverträgen in Kaufangebot und Annahme (sogenannte Sukzessivbeurkundungen) und sogenannte Fernbeurkundungen mittels vollmachtloser Vertreter, und beabsichtigt sie eine gesetzliche Neuregelung zum Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher?

25. Wie bewertet die Bundesregierung die weit verbreitete Praxis, dass nicht der Notar, sondern Vertriebsorganisationen den beabsichtigten Vertragstext beim Immobilienkauf an den Verbraucher übermitteln?

    Sollte die Übermittlung des Vertragstextes in der Hand des Notars liegen?

26. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung vor, wie oft und aus welchen Gründen von der Regelfrist gemäß § 17 Absatz 2a BeurkG abgewichen wird, und welche Schlussfolgerung zieht sie daraus?

27. Wie bewertet die Bundesregierung die Einführung einer Vermerkpflicht bei einer Abweichung von der Zwei-Wochen-Frist gemäß § 17 Absatz 2a BeurkG, wie sie auch von der Bundesnotarkammer empfohlen wird?

28. Liegen der Bundesregierung Erhebungen vor, aus denen erkennbar wird, wie oft und wann Notare zur Nachtzeit (21 Uhr bis 6 Uhr) beurkundet haben?

29. Welche Arbeitsgespräche hat es zwischen der Bundesnotarkammer und dem Bundesministerium der Justiz zur Beurkundungspflicht gegeben (bitte in tabellarischer Übersicht Termine, Inhalt und Teilnehmer der Gespräche)?

Berlin, den 30. Januar 2012

Renate Künast, Jürgen Trittin und Fraktion

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333